TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2023/DS-PT
Ngày 28-6-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2023/TBTL-TA ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 86/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 100/2023/QĐ-TA ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Phước H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số M đường N, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Hoàng Đình Quốc Đ, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số M, chung cư V, số B đường B, phường M, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 06-4-2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Luật sư Nguyễn Tuyết N - Công ty luật TNHH T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Luật sư Phan Thị Kim Q - Công ty luật TNHH T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ M, ấp T4, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Bùi Thị Thanh L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số H, đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Phú T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ M, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ T, ấp T3, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Huỳnh D, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Tổ M, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Tổ T, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

8. Văn phòng công chứng P.

Địa chỉ: Số T, đường T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị Phước H – Nguyên đơn.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Đình Quốc Đ trình bày:

Ngày 06-8-2019, bà H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng T với nội dung: Bà H đặt cọc cho ông V, bà H1 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 64 xã P, huyện X (sau đây gọi tắt là thửa đất số 34, 35) diện tích 14.406m^2 với giá 2.881.200.000 đồng. Do đất không có lối đi hợp pháp (đi chung lối đi thuộc sở hữu của ông D), nên ông V, bà H1 cam kết sẽ tạo lập lối đi vào các thửa đất này hợp pháp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 06-9-2019 là thời điểm hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc trên nhưng ông V, bà H1 vẫn chưa giải quyết xong vấn đề lối đi. Ông V, bà H1 thỏa thuận miệng với bà H xin

gia hạn ký hợp đồng chuyển nhượng vì vẫn đang thương lượng vấn đề lối đi, bà H đồng ý gia hạn. Đồng thời ông V, bà H1 có hứa với bà H sẽ thực hiện việc công chứng thỏa thuận hoặc lập vi bằng thỏa thuận với các bên liên quan để xác nhận lối đi chung nên yêu cầu bà H đặt cọc thêm tiền để có chi phí giải quyết lối đi này. Do đó, ngày 23-9-2019 bà H có chuyển khoản thêm cho ông V, bà H1 100.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà H đã đặt cọc cho ông V, bà H1 400.000.000 đồng.

Vì mãi vẫn chưa có thỏa thuận xác nhận lối đi chung hợp pháp nên khi ông V, bà H1 tiếp tục yêu cầu bà H thanh toán tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng thì bà H không đồng ý. Bà H yêu cầu ông V, bà H1 phải giải quyết xong việc cam kết lối đi với các hộ liên quan thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết.

Đến khoảng giữa tháng 01-2020, ông V, bà H1 ủy quyền cho bên thứ ba là bà Bùi Thị Thanh L được chuyển nhượng các thửa đất số 34, 35 thông qua Hợp đồng ủy quyền toàn phần.

Không đồng ý với việc làm của ông V, bà H1 nên bà H yêu cầu gặp để làm rõ việc vi phạm hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện tiếp việc tạo lập lối đi và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng cam kết sau khi nhận cọc. Tuy nhiên, ông V, bà H1 không hợp tác nên bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X. Do ông V, bà H1 yêu cầu bà H rút đơn kiện để hai bên thỏa thuận nên bà H đồng ý rút đơn, nhưng sau đó ông V, bà H1 không gặp bà H để thương lượng mà chuyển nhượng các thửa đất số 34, 35 cho ông T, bà H2 thông qua bà L.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2021 giữa ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 (ủy quyền cho bà Bùi Thị Thanh L) với ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị Thu H2 và hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 14-4-2020 giữa ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 với bà Bùi Thị Thanh L đối với thửa đất số 34, 35; yêu cầu vợ chồng ông V, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà H như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà H1 với vợ chồng bà H2, ông T; không yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông V, bà H1 với bà L đối với các thửa đất số 34, 35; không yêu cầu vợ chồng ông V, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà H mà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà H1 trả lại cho bà H 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:

Ông V, bà H1 ủy quyền cho bà L chuyển nhượng thửa đất số 34, 35 cho ông T, bà H2 khi chưa thanh lý hợp đồng đặt cọc đã ký với bà H là vi phạm cam kết. Hợp đồng đặt cọc chỉ quy định thời hạn ký và công chứng hợp đồng chuyển

nhượng là 30 ngày, nhưng không ghi cụ thể 30 ngày kể từ ngày nào nên việc ông V, bà H1 cho rằng bà H vi phạm thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Ông V, bà H1 cho rằng đã liên lạc với bà H nhiều lần để yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc đã liên lạc với bà H.

Ông V, bà H1 cam kết có lối đi chung nhưng không có văn bản thể hiện việc đã thương lượng với người có đất về lối đi chung là chưa thực hiện đúng cam kết. Việc ông V, bà H1 cho rằng đã có giấy xác nhận của bà D, ông B, ông D, bà Đ đồng ý cho đất làm lối đi và đã giao cho bà H, bà H không thừa nhận việc này. Phía ông V, bà H1 nếu đã giao bản chính cho bà H nhưng lại không lưu bản sao, bản photo là không đúng thực tế.

Văn phòng công chứng Phạm Phi H công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 34, 35 khi bà H đã có đơn khởi kiện tại Tòa án là chưa đúng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân V và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 06-8-2019, bà Hồ Thị Phước H và vợ chồng ông V, bà H1 có thỏa thuận về việc ông V, bà H1 chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 34 và thửa đất số 35 với giá 2.881.200.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng. Nhưng bà H không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc nên ngày 14-4-2020, ông V bà H1 đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Bùi Thị Thanh L và đã nhận đủ tiền thì bà H khởi kiện ra Tòa án.

Ông V, bà H1 không đồng ý với yêu cầu của bà H và có đơn phản tố ngày 26-8-2022 với nội dung: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông V, bà H1 và bà Hồ Thị Phước H ký ngày 06-8-2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V trình bày thêm: Vào ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà H1 đã dẫn bà H đi vào nhà bà D, ông B, ông D, bà Đ để xin đất làm đường đi. Bà D, ông B, ông D, bà Đ đã ký vào Giấy đồng ý cho đất làm đường đi và giấy đó bà H giữ. Sau đó, bà H dùng xe ô tô của bà H chở bà H1 lên thành phố B để ký Hợp đồng đặt cọc và nhận 300.000.000 đồng, ông V chạy honda lên thành phố B sau bà H và bà H1. Khi ông V đến Văn phòng công chứng T thì hợp đồng đặt cọc đã được soạn sẵn nên ông V ký. Đồng thời, bà H đưa một Giấy cam kết về lối đi chung đã được đánh máy sẵn yêu cầu ông V, bà H1 ký. Ông V, bà H1 ký vào giấy này, phía bà H không yêu cầu phải lập vi bằng hay tiến hành thủ tục công chứng về việc bà D, ông B, ông D, bà Đ cho đất làm đường đi.

Sau đó, ông V, bà H1 có liên lạc với bà H nhiều lần để yêu cầu bà H về ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên lạc được. Ông V, bà H1 có nhờ Văn

phòng công chứng T liên lạc với bà H, thì bà H chuyển thêm cho ông V, bà H1 100.000.000 tiền cọc và hẹn sau một tuần hoặc nửa tháng nữa sẽ về ký hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền cho ông V, bà H1. Tuy nhiên, sau khi chuyển thêm 100.000.000 tiền cọc thì ông V, bà H1 hoàn toàn không liên lạc được với phía bà H. Trong lúc ông V, bà H1 cần tiền để lo trị bệnh cho người nhà nên mới ủy quyền cho bà L chuyển nhượng đất cho ông T, bà H2 để lấy tiền lo việc nhà.

Ông V vẫn giữ nguyên ý kiến: Do bà H đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông V, bà H1 và bà H ký ngày 06-8-2019. Ông V không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cũng như tiền phạt cọc cho bà H.

Bà Nguyễn Thị H1 đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông V, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh L được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án cung cấp lời khai và chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú T, bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:

Ngày 24-5-2021, ông T và bà H2 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 34 và 35 của ông Nguyễn Xuân V và bà Nguyễn Thị H1 (ủy quyền ký hợp đồng cho bà Bùi Thị Thanh L).

Vợ chồng ông T, bà H2 mua hai thửa đất này là hợp pháp, không xảy ra tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X xét xử vụ án sớm nhất để ông T, bà H2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà H2.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh D, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Huỳnh Thị Kim D và ông Huỳnh Văn B trình bày:

Ông D, bà Đ, bà D và ông B không có quan hệ anh em, họ hàng gì với bà H và vợ chồng ông V, bà H1 mà chỉ là người có đất giáp với đất của ông V, bà H1.

Khoảng năm 2019, ông V, bà H1 có đặt vấn đề xin mở một con đường từ đất của ông V, bà H1 đi qua đất của các ông, bà để đi ra đường giao thông nông thôn. Ông D, bà Đ, bà D, ông B đồng ý cho ông V, bà H1 mở đường và có ký vào Giấy xin đất với nội dung: Gia đình ông D đồng ý cho vợ chồng ông V, bà H1 mở một con đường rộng khoảng 04m và sử dụng con đường qua đất ông D, bà Đ, bà D, ông B vĩnh viễn, các ông bà sẽ không đòi lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D, bà Đ, bà D trình bày thêm: Khi đưa giấy xin mở đường đến nhà ông D, bà Đ, bà D, ông B để ký thì có bà H đi cùng. Giấy xin mở đường bà H cầm, khi ký giấy bà H không có yêu cầu ông D, bà Đ, bà D, ông B đến Văn phòng công chứng để lập vi bằng hay công chứng việc cho đất làm đường đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P có ý kiến:

Ngày 24-5-2021, Văn phòng công chứng P có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn

Xuân V và bà Nguyễn Thị H1 ủy quyền cho bà Bùi Thị Thanh L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị Thu H2. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm thửa đất số 34 và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 64, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Khi tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng hợp đồng trên, quyền sử dụng đất nêu trên không bị phong tỏa, không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất.

Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan.

Văn phòng công chứng P đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt Văn phòng công chứng P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Phước H đối với ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 và bà Hồ Thị Phước H ký ngày 06-8-2019 tại Văn phòng công chứng T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23-12-2022, nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H (do ông Hoàng Đình Quốc Đ đại diện) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17-01-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị số 122/QĐ-KNPT-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H (do ông Hoàng Đình Quốc Đ đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại cho bà H 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, do xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân V và bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật và chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H (do ông Hoàng Đình Quốc Đ đại diện) nộp trong thời hạn luật định; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu*:

[2.1] *Về quan hệ tranh chấp:* Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông V, bà H1 với bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H1 (do bà L đại diện) với ông T, bà H2; không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc. Bị đơn phản tố yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là không phù hợp quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về nội dung này là có căn cứ nên được chấp nhận. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm áp dụng đúng quy định của pháp luật về nội dung để xét xử nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] *Về việc cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Trong phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đưa ra các căn cứ và quy định pháp luật để kết luận không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn. Như vậy, bản án sơ thẩm đã giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.3] *Về việc cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn*:

Cấp sơ thẩm có thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với nguyên đơn. Trong phần nhận định của bản án sơ thẩm cũng đã nêu: Các đương sự đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn nên cần hủy hợp đồng này. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mà không tuyên rõ là chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có thiếu sót. Nhưng thiếu sót này của bản án sơ thẩm là không nghiêm trọng, cấp phúc thẩm có thể khắc phục bằng cách ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H*:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và phạt cọc vì cho rằng: Nguyên đơn chưa thực hiện đúng cam kết tại Giấy cam kết ngày 06-8-2019 về việc thỏa thuận với các chủ sử dụng đất liền kề về lối đi vào các thửa đất số 34 và 35 bằng hình thức lập vi bằng hoặc lập hợp đồng tại phòng công chứng, đây là lỗi làm cho các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Còn bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc vì cho rằng đến ngày ký hợp đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là ngày 06-9-2019 nhưng nguyên đơn không đến phòng công chứng để ký hợp đồng, điện thoại của nguyên đơn không liên lạc được. Do vậy, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019 nên bị mất cọc. Do hai bên không thỏa thuận là bị đơn phải lập vi bằng hoặc đến phòng công chứng để ký văn bản thỏa thuận về đường đi vào thửa 34, 35 nên bị đơn không có nghĩa vụ phải thực hiện việc này. Thực tế hiện nay vẫn có con đường đi qua thửa đất của ông D, bà D, bà Đ và ông B để vào thửa đất 34, 35 và các chủ sử dụng đất trên đều đồng ý cho ông V, bà H1 sử dụng con đường này.

Xét ý kiến nêu trên của các đương sự thì thấy:

[3.1] *Về tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019*:

Hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng Thân Văn Q. Hợp đồng này do nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

[3.2] *Về số tiền đặt cọc*: Trong quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 400.000.000 đồng, trong đó ngày 06-8-2019 chuyển 300.000.000 đồng, ngày 23-9-2019 chuyển 100.000.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 400.000.000 đồng.

[3.3] *Về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019 (Bl 08-09), nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tại Điều 4: "*Hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng*". Mặc dù, tại điều khoản trên các bên không thỏa thuận rõ trong vòng 30 ngày kể từ ngày nào nhưng theo lời khai xác nhận của cả nguyên đơn và bị đơn thì thời hạn 30 ngày tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nghĩa là ngày 06-9-2019 là ngày đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, khi đến ngày 06-9-2019, các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Theo nguyên đơn nguyên nhân là do bị đơn vẫn chưa thỏa thuận xong về lối đi và yêu cầu chuyển thêm 100.000.000 đồng tiền cọc để có tiền chi phí cho việc thỏa thuận về lối đi. Vì vậy, ngày 23-9-2019, nguyên đơn chuyển khoản tiếp cho bị đơn 100.000.000 đồng và bị đơn đồng ý nhận số tiền cọc này (Bl 07). Điều này cho thấy, sau khi quá thời hạn 30 ngày đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, hai bên không yêu cầu chấm dứt hợp đồng hoặc phạt cọc mà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc này, thể hiện ở việc hai bên đồng ý tiếp tục chuyển và nhận thêm 100.000.000 đồng tiền cọc. Như vậy, việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng vào thời điểm ngày 06-9-2019 (là ngày đến hạn 30 ngày trong hợp đồng đặt cọc) không bị coi là vi phạm về thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi chuyển thêm tiền đặt cọc ngày 23-9-2019, cả hai bên đều không thỏa thuận rõ về mốc thời gian các bên phải đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 34 và 35. Do sự thỏa thuận này không rõ ràng dẫn đến không có mốc thời gian cụ thể để tính là bên nào vi phạm nghĩa vụ làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

[3.4] *Về thỏa thuận đường đi vào các thửa đất 34 và 35*:

[3.4.1] Tại Giấy cam kết ngày 06-8-2019 (Bl 06), bên nhận đặt cọc là ông V, bà H1 đã cam kết với bên đặt cọc là có lối đi chung vào các thửa đất nêu trên (thửa 34 và 35). Tuy nhiên, các bên lại không thỏa thuận rõ ràng với nhau là con đường đi này đi qua thửa đất nào, ông V và bà H1 có phải lập vi bằng hoặc lập hợp đồng công chứng thỏa thuận về lối đi chung này với các chủ sử dụng đất liền kề hay chỉ cần thỏa thuận miệng. Điều này đã dẫn đến việc mỗi bên có một cách hiểu khác nhau về lối đi chung này. Nếu theo nguyên đơn thì bị đơn phải

lập văn bản thỏa thuận với các chủ sử dụng đất liền kề về việc các chủ sử dụng đất liền kề này cho ông V, bà H1 được sử dụng một lối đi chung qua đất của họ và văn bản này phải được lập tại phòng công chứng hoặc được lập thành vi bằng. Còn bị đơn thì cho rằng nguyên đơn không yêu cầu phải lập văn bản công chứng hay lập vi bằng về lối đi chung nên bị đơn không có nghĩa vụ thực hiện yêu cầu trên của nguyên đơn.

[3.4.2] Xét, căn cứ Sơ đồ vị trí kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 381661 và BH 381662 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 thì thửa đất 34 và 35 là đất trồng cây lâu năm và đất bằng chưa sử dụng, không có cạnh nào tiếp giáp đường giao thông công cộng. Vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019, các bên thỏa thuận bị đơn phải tạo lập được lối đi chung vào các thửa đất này. Vì vậy, bị đơn mới ký Giấy cam kết cùng ngày 06-8-2019 như trên. Tuy nhiên, hai bên lại không thỏa thuận rõ ràng về cách thức tạo lập lối đi chung này là như thế nào, chỉ cần thỏa thuận miệng hay phải lập văn bản công chứng hoặc lập vi bằng. Chính vì vậy nên các bên mới không thống nhất được cách hiểu và thực hiện thỏa thuận này.

Mặc dù trong giấy cam kết và hợp đồng đặt cọc, bên nhận đặt cọc không cam kết việc lập vi bằng hay văn bản công chứng về lối đi chung nhưng xét cả về mặt pháp lý và thực tế thì lối đi chung này không thuộc quyền sử dụng của bị đơn mà thuộc quyền sử dụng của chủ sử dụng đất liền kề. Nếu bị đơn chỉ thỏa thuận miệng với các chủ sử dụng đất liền kề về lối đi chung thì sẽ không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người nhận chuyển nhượng đất về lối đi chung này, vì các chủ sử dụng đất liền kề này không có xác nhận bằng văn bản hợp pháp thì họ có thể thay đổi ý kiến hoặc gây khó khăn cho việc đi lại sau này của nguyên đơn. Phía bị đơn cho rằng đã lập giấy tay xin mở lối đi có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề và giao cho bà H nhưng bà H không thừa nhận việc này, bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã giao tờ giấy đó cho bà H. Lời khai của những chủ sử dụng đất liền kề gồm ông Huỳnh D, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Huỳnh Văn B và bà Huỳnh Thị Kim D về việc này có sự mâu thuẫn, có lúc khai giấy cho đất do ông V, bà H1 giữ, có lúc lại khai do bà H giữ. Do vậy, lời khai này của bị đơn và ông D, bà Đ, ông B và bà D là không đảm bảo tính chính xác và khách quan.

[3.4.3] Từ những căn cứ và đánh giá trên cho thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc và Giấy cam kết ngày 06-8-2019 nhưng không thỏa thuận rõ về thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận rõ về việc tạo lập lối đi phải được thể hiện bằng hình thức nào. Điều này dẫn đến việc các bên không thể thống nhất và thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 34, 35 như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019. Nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[3.4.4] Như trên đã phân tích, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và thực

hiện được và mức độ lỗi của hai bên là ngang nhau. Căn cứ hướng dẫn tại điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này các bên không bị phạt cọc. Do vậy, cần buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn về việc hoàn trả số tiền đặt cọc là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Kháng cáo yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và đánh giá trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như đã nêu trên.

[5] *Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm*: Bị đơn tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch trên số tiền đặt cọc phải trả cho nguyên đơn là 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H, sửa bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-6-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn bà Hồ Thị Phước H.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Hồ Thị Phước H và ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-8-2019 tại Văn phòng công chứng T.

1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Hồ Thị Phước H số tiền đặt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Phước H về việc buộc ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. *Về chi phí tố tụng*:

Ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (một triệu) đồng và đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

3.1. Ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011227 ngày 29-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông V, bà H1 còn phải nộp 19.700.000 (mười chín triệu, bảy trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

3.2. Bà Hồ Thị Phước H phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009382 ngày 31-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp 9.400.000 (chín triệu, bốn trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Bà Hồ Thị Phước H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0011608 ngày 16-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (do ông Hoàng Đình Quốc Đ đại diện nộp).

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-6-2023).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
VKSND tỉnh BR-VT;
Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
Các đương sự;
Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ